



**CENTRO COMERCIAL SANDIEGO P.H.
ESTADOS FINANCIEROS
al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

[Cifras expresadas en miles de pesos colombianos]





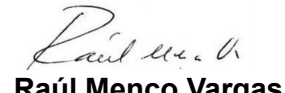
CENTRO COMERCIAL SANDIEGO P.H.
NIT: 890.911.709-1
ESTADO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE 2025 VS DICIEMBRE 2024
[Expresado en miles de pesos colombianos]

| | NOTA | 2025 | 2024 |
|------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| ACTIVO | | \$ 10.071.033 | \$ 11.887.258 |
| Activo corriente | | \$ 1.389.592 | \$ 2.305.694 |
| Efectivo y equivalentes | 4 | \$ 932.648 | \$ 1.086.984 |
| Cuentas por cobrar | 5 | \$ 417.502 | \$ 1.175.395 |
| Inventario | 6 | \$ 39.442 | \$ 43.315 |
| Activo no corriente | | \$ 8.681.441 | \$ 9.581.564 |
| Propiedades de inversión | 7 | \$ 4.857.069 | \$ 4.980.354 |
| Propiedades planta y equipo | 8 | \$ 3.824.372 | \$ 3.926.482 |
| Costos y gastos diferidos | 9 | \$ 0 | \$ 674.728 |
| PASIVO Y PATRIMONIO | | \$ 10.071.033 | \$ 11.887.258 |
| Pasivo corriente | | \$ 3.537.089 | \$ 4.820.857 |
| Pasivos financieros | 13 | \$ 1.118.800 | \$ 940.360 |
| Cuentas por pagar | 10 | \$ 1.862.870 | \$ 3.368.421 |
| Obligaciones laborales | 11 | \$ 491.274 | \$ 465.712 |
| Otros pasivos | 12 | \$ 64.145 | \$ 46.364 |
| Pasivos no corrientes | | \$ 1.608.943 | \$ 3.692.117 |
| Pasivos financieros | 13 | \$ 1.523.893 | \$ 2.711.429 |
| Otros pasivos | 12 | \$ 85.050 | \$ 980.688 |
| PATRIMONIO | | \$ 4.925.001 | \$ 3.374.284 |
| Fondo imprevistos ley 675 | 14 | \$ 221.228 | \$ 868.426 |
| Fondo de reserva | 15 | \$ 293.414 | \$ 0 |
| Excedentes del ejercicio | 19 | \$ 1.581.810 | \$ 7.422 |
| Excedentes acumulados | 20 | \$ 2.828.549 | \$ 2.498.436 |

Las notas de la 1 a la 21 son parte de los Estados Financieros


Alexandra Molina Cuéncia
Representante legal


Adriana Zapata Acevedo
Contador Público
TP. No. 225653-T
-ver certificación adjunta


Raúl Menco Vargas
Revisor Fiscal
TP No. 66200-T
-Ver opinión adjunta





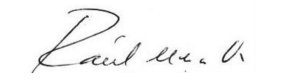
CENTRO COMERCIAL SANDIEGO P.H.
NIT: 890.911.709-1
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE 2025 VS DICIEMBRE 2024
[Expresado en miles de pesos colombianos]

| | NOTA | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|-----------|----------------------|----------------------|
| INGRESOS | 16 | | |
| Cuota de administración | | \$ 15.733.508 | \$ 14.371.804 |
| Zonas comunes | | \$ 4.020.524 | \$ 3.342.287 |
| Parqueadero | | \$ 4.235.127 | \$ 2.927.960 |
| Centro de eventos | | \$ 545.925 | \$ 527.409 |
| Otros ingresos | | \$ 646.546 | \$ 692.993 |
| TOTAL INGRESOS | | \$ 25.181.630 | \$ 21.862.453 |
| GASTOS | 17 | | |
| Administración y operaciones | | \$ 15.405.158 | \$ 14.713.549 |
| Mercadeo | | \$ 4.689.610 | \$ 4.606.204 |
| Centro de eventos | | \$ 364.481 | \$ 339.133 |
| La T & La Esquina | | \$ 521.173 | |
| Parqueadero | | \$ 2.014.027 | \$ 2.195.146 |
| TOTAL GASTOS | | \$ 22.994.450 | \$ 21.854.032 |
| EXCEDENTES ANTES DE IMPUESTOS | | \$ 2.187.180 | \$ 8.422 |
| Provisión impuestos | 18 | \$ 2.583 | \$ 1.000 |
| EXCEDENTES DEL EJERCICIO | 19 | \$ 2.184.597 | \$ 7.422 |

Las notas de la 1 a la 21 son parte de los Estados Financieros


Alexandra Molina Cuenca
Representante legal


Adriana Zapata Acevedo
Contador Público
TP. No. 225653-T
-ver certificación adjunta


Raúl Menco Vargas
Revisor Fiscal
TP No. 66200-T
-Ver opinión adjunta





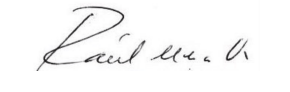
CENTRO COMERCIAL SANDIEGO P.H.
NIT: 890.911.709-1
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
[Expresado en miles de pesos colombianos]

| | Fondo de imprevistos | Fondo de reserva | [Excedentes] Acumulados | [Excedentes] del ejercicio | Total patrimonio |
|------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| Saldos al 1 de enero de 2024 | \$716.333 | \$0 | \$2.488.661 | \$9.775 | \$3.214.769 |
| Traslados a ejercicios anteriores [2024] | | | \$9.775 | -\$9.775 | |
| Fondo de imprevistos [2024] | \$152.093 | | | | \$152.093 |
| Excedente del ejercicio [2024] | | | | \$7.422 | \$7.422 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2024 | \$868.426 | \$0 | \$2.498.436 | \$7.422 | \$3.374.284 |
| Traslados a ejercicios anteriores [2025] | | | \$330.113 | -\$7.422 | \$322.691 |
| Fondo de imprevistos [2025] | -\$647.198 | | | | -\$647.198 |
| Fondo de reserva [2025] | | \$293.414 | | | \$293.414 |
| Excedente del ejercicio [2025] | | | | \$1.581.810 | \$1.581.810 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2025 | \$221.228 | \$293.414 | \$2.828.549 | \$1.581.810 | \$4.925.001 |

as notas de la 1 a la 21 son parte de los Estados Financieros


Alexandra Molina Cuenca
Representante legal


Adriana Zapata Acevedo
Contador Público
TP. No. 225653-T
-ver certificación adjunta


Raúl Menco Vargas
Revisor Fiscal
TP No. 66200-T
-Ver opinión adjunta





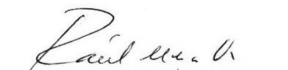
CENTRO COMERCIAL SANDIEGO P.H.
NIT: 890.911.709-1
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO INDIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
[Expresado en miles de pesos colombianos]

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Flujos de efectivo por las actividades de operación: | | |
| Excedente del ejercicio | \$ 2.184.599 | \$ 159.515 |
| Más menos ajustes al excedente neto | -\$ 633.882 | \$ 0 |
| Depreciación de propiedades y equipo | \$ 212.190 | \$ 14.462 |
| Deterioro de cuentas por cobrar | -\$ 75.846 | \$ 0 |
| Cambio en el valor de las propiedades de inversión | \$ 13.205 | -\$ 3.883.202 |
| Impuesto de renta diferido | \$ 0 | -\$ 203.248 |
| [Aumento] Disminución en cuentas por cobrar comerciales | \$ 881.073 | -\$ 303.193 |
| [Aumento] Disminución de inventarios | \$ 3.873 | \$ 22 |
| [Aumento] Disminución en propiedad planta y equipo | \$ 0 | -\$ 674.144 |
| [Disminución] Aumento en cuentas por pagar comerciales | -\$ 1.541.152 | \$ 1.214.744 |
| [Disminución] Aumento en provisiones y beneficios a empleados | \$ 25.562 | \$ 79.072 |
| [Disminución] Aumento activo por impuestos corrientes | -\$ 47.334 | \$ 148.701 |
| [Aumento] Disminución de otros activos no financieros | \$ 674.728 | \$ 281.901 |
| [Aumento] Disminución de otros pasivos | \$ 17.778 | \$ 28.821 |
| [Aumento] Disminución pasivos estimados y contingencias | -\$ 895.637 | \$ 980.688 |
| [Aumento] Disminución pasivo por impuestos | \$ 34.434 | \$ 82.674 |
| Flujos netos de efectivo provenientes de actividades de operación | \$ 853.591 | -\$ 2.073.187 |
| Actividades de inversión | | |
| [Aumento] Obligaciones financieras | \$ 148.509 | \$ 3.000.000 |
| Efectivo neto usado en actividades de inversión | \$ 148.509 | \$ 3.000.000 |
| Actividades de financiación | | |
| [Aumento] Obligaciones financieras | -\$ 1.156.435 | -\$ 661.880 |
| Efectivo neto usado en actividades de financiamiento | -\$ 1.156.435 | -\$ 661.880 |
| [Aumento] Incremento neto en efectivo y equivalente de efectivo | | |
| Efectivo y Equivalentes de efectivo al inicio del año | \$ 1.086.985 | \$ 822.052 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | \$ 932.650 | \$ 1.086.985 |

Las notas de la 1 a la 21 son parte de los Estados Financieros


Alexandra Molina Cuenca
Representante legal


Adriana Zapata Acevedo
Contador Público
TP. No. 225653-T
-ver certificación adjunta


Raúl Menco Vargas
Revisor Fiscal
TP No. 66200-T
-Ver opinión adjunta





CENTRO COMERCIAL SANDIEGO P.H
NIT: 890.911.709-1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
2025-2024

[Cifras expresadas en miles de pesos colombianos]

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

El CENTRO COMERCIAL SANDIEGO P.H inició operaciones el 3 de noviembre de 1972. Su domicilio principal se encuentra en la ciudad de Medellín, departamento de Antioquia, Colombia, ubicado entre la calle 34 y la carrera 43.

Su objeto social es administrar de manera eficiente los bienes y servicios comunes, gestionar los asuntos de interés común de los copropietarios y velar por el cumplimiento de la ley y del reglamento de propiedad horizontal. Legalmente, es una entidad de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, regida por la Ley 675 de 2001.

NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades [NIIF Pymes], adoptadas en Colombia mediante el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificaciones, y en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias aplicables al Centro Comercial Sandiego Propiedad Horizontal.

Para efectos legales en Colombia, los estados financieros separados constituyen los estados financieros principales de la copropiedad y comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- El estado de resultados integrales, correspondiente a los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.
- El estado de cambios en el patrimonio, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025.
- El estado de flujos de efectivo, correspondiente a los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 y 2024.



NOTA 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Con el fin de facilitar la comprensión de la información financiera, a continuación, se describen las políticas contables más relevantes aplicadas por la copropiedad:

3.1. Importancia relativa y materialidad

La información financiera se presenta teniendo en cuenta su importancia relativa o materialidad, entendida como la capacidad que tiene un hecho económico de influir en las decisiones de los usuarios de los estados financieros, tales como copropietarios, Consejo de Administración, Revisor Fiscal y otros interesados.

De manera general, el Centro Comercial Sandiego P.H. considera como material toda partida que represente aproximadamente el 5 % o más del total de los activos. No obstante, este criterio puede ajustarse cuando, por la naturaleza del hecho o su impacto operativo, se considere relevante aun cuando no alcance dicho porcentaje.

3.2. Responsabilidad de la información, estimaciones y juicios contables

La Administración del Centro Comercial Sandiego P.H. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, así como de la información contenida en las notas que los acompañan.

En la elaboración de los estados financieros, la copropiedad realiza estimaciones contables y juicios profesionales, necesarios para la adecuada medición de algunas partidas, basados en la experiencia histórica, en las condiciones actuales y en expectativas razonables sobre eventos futuros. Aunque estas estimaciones se realizan con el mayor grado de cuidado posible, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Los cambios en las estimaciones contables se reconocen de manera prospectiva, afectando los resultados del período en que se produce el cambio y, cuando aplique, los períodos futuros.

Las principales estimaciones y juicios utilizados incluyen, entre otros:

- Evaluación de indicadores de deterioro de los activos.
- Evaluación del riesgo de recuperación de las cuentas por cobrar a copropietarios.
- Determinación de la vida útil y el método de depreciación de los activos de propiedad, planta y equipo.
- Evaluación y medición de los instrumentos financieros.



3.3. Negocio en marcha

Los estados financieros del Centro Comercial Sandiego P.H. se preparan bajo el supuesto de negocio en marcha, lo que significa que la copropiedad se encuentra en funcionamiento y cuenta con la capacidad financiera y operativa para continuar desarrollando sus actividades normales en el futuro previsible.

La Administración no tiene la intención ni la necesidad de liquidar la copropiedad, ni de reducir de manera significativa el nivel de sus operaciones en el corto o mediano plazo.

3.4. Clasificación de activos y pasivos corrientes y no corrientes

Activos corrientes son aquellos que se espera realizar, vender o consumir dentro de los doce [12] meses siguientes al cierre del período, los mantenidos para negociación y el efectivo o equivalentes de efectivo sin restricciones de uso.

Los demás activos se clasifican como no corrientes.

Pasivos corrientes son aquellos que se espera liquidar en el curso normal de las operaciones o que deben ser pagados dentro de los doce [12] meses siguientes al cierre del período. Los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

3.5. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

La copropiedad evalúa los eventos ocurridos entre la fecha de cierre del período contable y la fecha de autorización de los estados financieros, con el fin de determinar si requieren ajustes a las cifras presentadas o si deben ser revelados en notas, de acuerdo con su naturaleza y materialidad.

3.6. Cambios en políticas contables, estimaciones y corrección de errores

Las políticas contables solo se modifican cuando sea requerido por las NIIF para PYMES o cuando el cambio permita que la información sea más relevante y confiable.

Los errores de períodos anteriores se corrigen mediante la reexpresión retroactiva, desde el período más antiguo presentado, revelando su naturaleza y efecto.

3.7. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros corresponden a los derechos y obligaciones de carácter financiero que permiten a la copropiedad administrar sus recursos y cumplir con sus compromisos.

Un activo financiero se reconoce cuando existe el derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero. Un pasivo financiero se reconoce cuando existe la obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero.





Entre los principales activos financieros se encuentran: el efectivo y equivalentes de efectivo, las inversiones, las cuentas por cobrar a copropietarios y terceros, los anticipos y los recursos del fondo de imprevistos pendientes de recaudo.

Entre los pasivos financieros se incluyen las obligaciones financieras, las cuentas por pagar a proveedores y contratistas, las obligaciones por arrendamientos y las obligaciones legales, fiscales y laborales.

Los instrumentos financieros se reconocen inicialmente por su valor de adquisición y posteriormente se miden de acuerdo con su naturaleza, evaluando periódicamente su recuperabilidad o cumplimiento.

3.8. Inventarios

Los inventarios están conformados por los materiales, insumos y suministros adquiridos para el mantenimiento de las zonas comunes, la operación interna y, cuando aplique, para su entrega o venta a los locales del Centro Comercial Sandiego P.H.

Los inventarios se reconocen inicialmente al costo de adquisición, que corresponde al precio de compra. Para su medición posterior, la copropiedad utiliza el método del promedio ponderado.

Cuando se identifiquen pérdidas por faltantes, obsolescencia, deterioro, daños físicos o disminución en el valor de mercado, dichas diferencias se reconocen como pérdida por deterioro en el estado de resultados del período.

3.9. Propiedades de inversión

Se clasifican como propiedades de inversión los terrenos, bienes inmuebles o zonas comunes de propiedad del Centro Comercial Sandiego P.H. que se mantienen con el objetivo de obtener rentas, valorización del capital o ambos, y no para su uso directo en la Administración u operación normal.

Las propiedades de inversión se reconocen cuando es probable que generen beneficios económicos futuros y su costo puede ser medido de forma fiable. Inicialmente se reconocen al costo de adquisición y posteriormente se miden utilizando el modelo del costo, depreciándose de manera sistemática durante su vida útil estimada mediante el método de línea recta.

3.10. Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo corresponde a los activos tangibles utilizados en la prestación de los servicios comunes y en labores administrativas del Centro Comercial Sandiego P.H., cuya vida útil es superior a un período contable y que no se mantienen para la venta.

Un activo se reconoce como propiedad, planta y equipo cuando su costo de adquisición sea igual o superior a diez [10] salarios mínimos legales mensuales vigentes [SMLMV] y sea probable que genere beneficios económicos futuros.



El costo inicial incluye, entre otros, el precio de compra, honorarios legales, costos de intermediación, aranceles de importación, impuestos no recuperables, costos de transporte, instalación y puesta en funcionamiento, menos los descuentos y rebajas comerciales.

Los costos posteriores por mantenimiento o reparación solo se capitalizan cuando representan una mejora significativa del activo y su valor es superior al 30% del costo inicial; en caso contrario, se reconocen como gasto del período.

La depreciación se calcula por el método de línea recta, considerando las siguientes vidas útiles y valores residuales estimados:

| Tipo de activo | Vida útil | Valor residual |
|-----------------------|------------------|-----------------------|
| Edificios | 20 a 40 [años] | Entre 0% y 30% |
| Muebles y enseres | 3 a 15 [años] | Entre 0% y 5% |
| Maquinaria y equipo | 3 a 15 [años] | Entre 0% y 5% |
| Cómputo y sistemas | 1 a 5 [años] | Entre 0% y 3% |

Los activos en construcción se registran en cuentas separadas y se capitalizan con todos los costos directamente atribuibles hasta que se encuentren disponibles para su uso, momento en el cual se reclasifican a propiedad, planta y equipo.

Los activos se dan de baja cuando se venden, se entregan en arrendamiento financiero o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.

3.11. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando se transfieren sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien; en caso contrario, se clasifican como arrendamientos operativos.

Cuando el Centro Comercial Sandiego P.H. actúa como arrendatario en arrendamientos financieros, reconoce un activo y un pasivo por el menor valor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

En los arrendamientos operativos, los pagos se reconocen como gasto de manera lineal durante el plazo del contrato.



Cuando un arrendamiento incluye componentes de terreno y edificio, cada componente se evalúa y clasifica de forma independiente, y su depreciación se realiza conforme a la política de propiedad, planta y equipo.

3.12. Provisiones y contingencias

La copropiedad reconoce provisiones cuando existe una obligación presente como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera una salida de recursos para cancelarla y su importe puede ser estimado de forma fiable.

Las provisiones se registran principalmente por contratos que abarcan varios períodos y por obligaciones legales o fiscales cuya cuantía o vencimiento presenta incertidumbre, pero es razonablemente medible.

Las contingencias se tratan de la siguiente manera:

- Remota: No se reconoce ni se revela.
- Posible: No se reconoce, pero se revela en notas.
- Probable: Se reconoce como provisión.

Las provisiones se utilizan únicamente para el fin para el cual fueron constituidas y se actualizan periódicamente, hasta que la obligación se extinga o desaparezca.

3.13. Beneficios a empleados

Los beneficios a empleados comprenden todas las contraprestaciones otorgadas por el Centro Comercial Sandiego P.H. a sus trabajadores a cambio de los servicios prestados.

Estos beneficios se clasifican de la siguiente manera:

- Beneficios a corto plazo: Incluyen salarios, prestaciones sociales, aportes a seguridad social y demás beneficios legales y contractuales causados dentro del mismo período contable.
- Beneficios post-empleo: Corresponden a beneficios pagaderos después de la terminación de la relación laboral, conforme a la normatividad vigente.
- Beneficios por terminación: Son aquellos reconocidos cuando se decide finalizar el contrato laboral, de acuerdo con lo establecido en la ley o en los acuerdos contractuales.
- Otros beneficios a largo plazo: Incluyen beneficios distintos a los anteriores que se pagan después de los doce meses siguientes al cierre del período, tales como primas de antigüedad, cuando existan y estén formalmente establecidas.





Estos beneficios se reconocen como gasto en el período en el que el empleado presta el servicio que da lugar al beneficio

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El efectivo y los equivalentes del Centro Comercial Sandiego incluyen el saldo en caja, los disponibles en cuentas bancarias y otros instrumentos financieros, los cuales son utilizados para atender las operaciones normales de la copropiedad. Al 31 de diciembre de 2025, su composición es la siguiente:

| | Descripción | 2025 | 2024 |
|---|-------------------------------------|-------------------|---------------------|
| 1 | Efectivo en caja | \$ 74.452 | \$ 54.937 |
| 2 | Bancos moneda nacional | \$ 121.188 | \$ 69.588 |
| 3 | Corporaciones de ahorro | \$ 58.067 | \$ 87.067 |
| 4 | Depósitos a la vista | \$ 125.863 | \$ 1.579 |
| 5 | Efectivo restringido | \$ 553.078 | \$ 873.813 |
| | Total efectivo y equivalente | \$ 932.648 | \$ 1.086.984 |

1. Efectivo en caja:

El efectivo en caja está compuesto por el efectivo general del parqueadero por valor de \$25.000, el efectivo correspondiente al recaudo del parqueadero pendiente de consignación bancaria por \$49.392, y los saldos en tarjetas prepago utilizados para gasto de caja menor por valor de \$60.

2. Bancos moneda nacional:

El Centro Comercial mantiene cuatro [4] cuentas corrientes, destinadas principalmente al recaudo de las cuotas de administración y al cumplimiento de las obligaciones con terceros, tales como proveedores, contratistas y demás compromisos operativos.

3. Corporaciones de ahorro:

Se tiene dos [2] cuentas de ahorro, las cuales son utilizadas para el recaudo de los ingresos generados por el centro de eventos, zonas comunes y parqueadero.

4. Depósitos a la vista:

Corresponde a una Fiducuenta que se utiliza para la Administración de los excedentes temporales de caja, con el objetivo de conservar la disponibilidad inmediata de los recursos y, a su vez, obtener una mejor rentabilidad.



5. Efectivo restringido:

El Centro Comercial mantiene dos [2] Fiducuentas destinadas a la administración de los recursos del Fondo de Imprevistos, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 675 de 2001, y del Fondo de Reserva. Al 31 de diciembre de 2025, el saldo total de los recursos administrados en dichas Fiducuentas asciende a \$553.078, discriminado de la siguiente manera:

- Fondo de Imprevistos: presenta un saldo de \$259.664, compuesto por el recaudo correspondiente al período 2025 por valor de \$166.416, rendimientos financieros generados durante el año por \$35.536, rendimientos financieros acumulados del período 2024 por \$2.384, anticipo de recaudo correspondiente al año 2026 por \$483, un saldo pendiente por retirar conforme a la autorización otorgada por la Asamblea General en el año 2025 por \$53.940 y un saldo remanente posterior a la aprobación del retiro de recursos por \$904.
- Fondo de Reserva: registra un saldo de \$293.414, el cual incluye los rendimientos financieros, sanciones e intereses recaudados durante el período 2025, de conformidad con el reglamento de la copropiedad.

NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar de la copropiedad corresponden principalmente a las cuotas de administración ordinarias, así como por otros conceptos derivados de su operación normal. A continuación, se detalla la composición de cada uno de los rubros que integran este concepto:

| Descripción | | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| 1 | Clientes nacionales | \$ 390.371 | \$ 758.549 |
| 2 | Deterioro cuentas por cobrar | -\$ 125.054 | -\$ 200.900 |
| 3 | Anticipos corrientes de impuestos o saldos a favor | \$ 134.629 | \$ 87.295 |
| 4 | Otros deudores | \$ 17.556 | \$ 530.451 |
| Total cuentas por cobrar | | \$ 417.502 | \$ 1.175.395 |

1. Clientes nacionales: El detalle de las cuentas por cobrar del Centro Comercial, se presenta a continuación con corte al 31 de diciembre de 2025 y 2024.



| | Descripción | 2025 | 2024 |
|---|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| a | Cuotas de administración | \$ 325.594 | \$ 669.553 |
| b | Zonas comunes | \$ 30.833 | \$ 44.716 |
| c | Centro de eventos | \$ 5.702 | \$ 1.608 |
| d | Varios [venta de material reciclable] | \$ 4.781 | \$ 0 |
| e | Parqueadero | \$ 23.461 | \$ 42.672 |
| | Total clientes nacionales | \$ 390.371 | \$ 758.549 |

a. Cuotas de administración

Al 31 de diciembre de 2025, la cartera por cuotas de Administración asciende a \$\$ 325.594, presentando una disminución de \$343.959 [-51%] frente al saldo registrado al cierre de 2024, que fue de \$669.553.

La variación observada refleja una mejoría en la gestión de la cartera durante el periodo 2025, principalmente por la reducción de saldos con mayor antigüedad, en especial aquellos correspondientes a cuatro [4] cuotas vencidas y cobro jurídico.

El incremento en los rubros prejurídico y acuerdos de pago corresponde a saldos que se encuentran en proceso de gestión y seguimiento por parte de la Administración.

| | Descripción | 2025 | 2024 |
|---|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1 | cuota | \$ 24.988 | \$ 34.275 |
| 4 | cuotas | \$ 593 | \$ 21.810 |
| | Cuota Extra | \$ 2.174 | \$ 4.110 |
| | Prejurídico | \$ 37.362 | \$ 10.587 |
| | Acuerdo Pago | \$ 107.396 | \$ 13.244 |
| | Cobro Jurídico | \$ 153.081 | \$ 585.527 |
| | Total cuota de Administración | \$ 325.594 | \$ 669.553 |

b. Zonas comunes

Las cuentas por cobrar por concepto de uso y explotación de zonas comunes presentan un saldo de \$30.833 al cierre de 2025, frente a \$44.716 en 2024. Los saldos más representativos de 2025 corresponden a Green Fusion Group S.A.S. y Pandora Jewelry Colombia S.A.S.



c. Centro de eventos

El Centro de eventos registra un saldo por cobrar de \$5.702 al cierre del año 2025, comparado con \$1.608 en 2024. Dicho saldo de 2025 corresponde a un único cliente; Carlos Andrés Murillo Llano.

d. Otros [varios]

El rubro de otros deudores presenta un saldo de \$4.781 al 31 de diciembre de 2025, correspondiente a la venta de material reciclable a la empresa COOTRAMA.

e. Parqueadero

Las cuentas por cobrar por concepto de parqueadero presentan un saldo de \$23.461 al cierre de 2025, frente a \$42.672 en 2024. El saldo más representativo de 2025 corresponde a F2X S.A.S.

- Al 31 de diciembre de 2025, la Propiedad Horizontal realizó la evaluación de recuperabilidad de las cuentas comerciales por cobrar, con base en la antigüedad de los saldos, el estado de los procesos de cobro y la experiencia histórica de recaudo, en cumplimiento de las políticas contables establecidas.

Como resultado del análisis, se determinó la necesidad de reconocer deterioro sobre aquellos conceptos cuya recuperación presenta incertidumbre, principalmente intereses de mora, sanciones, saldos en cobro jurídico y otras cuentas por cobrar con antigüedad significativa. Las cuotas de administración no presentan deterioro material, debido a que corresponden a obligaciones reales respaldadas por el inmueble.

El saldo acumulado del deterioro de cuentas por cobrar al cierre del ejercicio asciende a \$125.054.

- Anticipos corrientes de impuestos o saldos a favor: En este rubro se reconocen los valores pagados en exceso o retenidos a favor del Centro Comercial, correspondientes a impuestos corrientes, los cuales se encuentran pendientes de compensación, imputación o solicitud de devolución ante las autoridades tributarias.

Los anticipos y saldos a favor registrados corresponden principalmente a impuesto sobre la renta, impuesto sobre las ventas [IVA] e impuesto de industria y comercio [ICA], originados por retenciones practicadas por terceros y pagos anticipados efectuados durante los respectivos períodos fiscales.

Al cierre del período, este rubro está compuesto por los siguientes conceptos:



- Anticipo por retenciones en la fuente: \$67.926.
- Anticipo por retención de ICA: \$1.996.
- Saldo a favor por impuesto sobre las ventas (IVA): \$13.570.
- Saldo a favor por retenciones en la fuente: \$51.137.

Estos valores se clasifican como activos corrientes, dado que la Administración espera su recuperación mediante compensación con impuestos a cargo o a través de solicitudes de devolución dentro del ciclo normal de operaciones.

4. Deudores varios: En este rubro se registran los valores entregados en anticipo por parte de la copropiedad que, al 31 de diciembre, se encontraban pendientes de legalización, por un valor total de \$17.556. Este saldo está conformado por los siguientes conceptos:
- Anticipo a proveedores por valor de \$14.328, correspondiente a trabajos en la plaza gastronómica, los cuales a la fecha de corte siguen pendientes de entrega a satisfacción.
 - Cuentas por cobrar por valor de \$3.228, correspondiente a un proveedor por concepto de retenciones practicadas que se encontraban pendientes de compensación o cobro al cierre del período.

NOTA 6. INVENTARIO

Este valor corresponde al monto de los insumos adquiridos por la Copropiedad, destinados al consumo interno y al mantenimiento general de las instalaciones, necesarios para el normal funcionamiento de la entidad. Al cierre del periodo quedo un valor de \$39.442.

NOTA 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El Centro Comercial Sandiego P.H. clasifica como activos de inversión aquellos activos financieros sobre los cuales posee el control y de los que recibe, o espera recibir, beneficios económicos futuros, ya sea en forma de rendimientos financieros, valorizaciones u otros ingresos asociados.

Al 31 de diciembre, el Centro Comercial tenía registrados los siguientes activos de inversión, los cuales se encuentran reconocidos y medidos de conformidad con las políticas contables y el marco normativo aplicable:



| Descripción | | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| 1 | Bienes inmuebles | \$ 1.930.974 | \$ 1.930.974 |
| 2 | Zonas comunes | \$ 3.289.024 | \$ 3.302.228 |
| 3 | Depreciación | -\$ 362.929 | -\$ 252.848 |
| Total propiedades de inversión | | \$ 4.857.069 | \$ 4.980.354 |

1. Dentro de los bienes inmuebles, el Centro Comercial Sandiego P.H. reconoce como propiedades de inversión los locales comerciales 1377 y 3374, los cuales cumplen con las condiciones establecidas para esta clasificación.
2. Las zonas comunes corresponden a las áreas ubicadas en los sectores denominados *La T* y *La Esquina*, las cuales fueron activadas como activos durante el año 2024.
3. Para los inmuebles clasificados como propiedades de inversión, el Centro Comercial utiliza el método de depreciación de línea recta, considerando una vida útil estimada de cuarenta [40] años.

NOTA 8. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

El Centro Comercial Sandiego, al 31 de diciembre tiene registrados como propiedad planta y equipo los siguientes valores:

| Descripción | | 2025 | 2024 |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 | Construcciones en curso | \$2.210.659 | \$2.210.659 |
| 2 | Construcciones y edificaciones | \$737.400 | \$737.400 |
| 3 | Maquinaria y equipo | \$1.708.572 | \$1.708.572 |
| 4 | Depreciación acumulada construcciones y edificaciones | -\$295.130 | -\$276.695 |
| | Depreciación maquinaria y equipo | -\$537.129 | -\$453.454 |
| Total propiedades planta y equipo | | \$3.824.372 | \$3.926.482 |

1. Construcciones en curso: Este valor corresponde a la pre-inversión realizada en el área donde hoy está ubicado Halo y que servirán como una ayuda a los cimientos de la futura construcción de la torre central.
2. Construcciones y edificaciones: En este rubro se lleva los bienes raíces que tiene la copropiedad y que no tiene arrendados, a diciembre 31 quedaron registrados el local 2377 y las áreas 1572, 1581 y 1587.

3. Este rubro corresponde a los activos utilizados para el desarrollo de las actividades operativas de la copropiedad.
4. Depreciación Acumulada: El método de depreciación para los inmuebles es el de la línea recta y se ha tomado como vida útil 40 años.

NOTA 9. COSTOS Y GASTOS DIFERIDOS

| Descripción | | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|----------------------------|-------------|-------------------|
| 1 | Obras y gastos diferidos | \$ 0 | \$ 335.419 |
| 2 | Impuesto diferido en renta | \$ 0 | \$ 339.309 |
| Total activos diferidos | | \$ 0 | \$ 674.728 |

1. Obras y gastos diferidos: Al cierre del ejercicio 2024, el centro comercial mantenía este rubro, en el cual se reconocieron los desembolsos realizados durante la etapa de adecuaciones del vacío y del segundo piso de la torre sur, así como las primeras inversiones efectuadas en el proyecto de reforma de Plaza Jardín. Durante el ejercicio 2025, dichas obras y adecuaciones fueron finalizadas en su totalidad; en consecuencia, al cierre del ejercicio 2025 esta cuenta queda cerrada.
2. Impuesto diferido: Este rubro corresponde a registros originados en los años 2015, 2016, 2017, 2020 y 2021, principalmente por concepto de pérdidas fiscales acumuladas. Atendiendo las recomendaciones de la Revisoría Fiscal y de los asesores tributarios, y considerando que al cierre del ejercicio 2025 no existe evidencia suficiente ni perspectivas razonables de que el Centro Comercial genere rentas líquidas gravables en los próximos períodos que permitan la compensación de dichas pérdidas, la Administración decidió reversar contablemente el 100% del impuesto diferido reconocido.

NOTA 10. CUENTAS POR PAGAR

Comprende todos los importes adeudados que tenía la Copropiedad al 31 de diciembre a favor de terceros, como resultado por la compra de bienes, servicios, impuestos, gravámenes y tasas generadas.

| Descripción | | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| 1 | Costos y gastos por pagar | \$ 1.546.316 | \$ 3.046.354 |
| 2 | C x p obligaciones reales | \$ 0 | \$ 41.116 |
| 3 | Deudores varios | \$ 28.035 | \$ 26.865 |
| 4 | Impuestos, gravámenes y tasas | \$ 288.519 | \$ 254.086 |
| Total cuentas por pagar | | \$ 1.862.870 | \$ 3.368.421 |





Los costos y gastos por pagar están conformados por todas las obligaciones que a diciembre 31 tenía la Copropiedad con terceros:

| Descripción | 2025 | 2024 |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Honorarios | \$ 87.047 | \$ 93.797 |
| Compras generales | \$ 121.096 | \$ 330.333 |
| Servicios generales | \$ 1.296.862 | \$ 2.492.195 |
| Arrendamientos | \$ 41.311 | \$ 130.029 |
| Total costos y gastos por pagar | \$ 1.546.316 | \$ 3.046.354 |

Las cuentas por pagar del Centro Comercial corresponden a obligaciones de corto plazo adquiridas con terceros, originadas principalmente por conceptos de honorarios, compras generales, servicios generales y arrendamientos, las cuales se reconocen inicialmente al valor de la factura o cuenta de cobro recibida y pendiente de pago al cierre del período.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo total de las cuentas por pagar asciende a \$1.546.316, presentando una disminución significativa frente al saldo registrado al 31 de diciembre de 2024, el cual fue de \$3.046.353. Esta variación representa una reducción del 49%, reflejando un menor nivel de obligaciones pendientes al cierre del ejercicio.

La disminución se explica principalmente por la reducción en el rubro de servicios generales, cuyo saldo pasó de \$2.492.195 en 2024 a \$1.296.862 en 2025, así como por la disminución en compras generales y arrendamientos, evidenciando un mayor control del gasto y una mejor planeación financiera. Los honorarios también presentan una reducción moderada frente al período anterior.

La Administración adelantó durante el año 2025 una gestión activa orientada a la normalización y pago oportuno de las obligaciones, lo que permitió reducir de manera significativa las cuentas por pagar y fortalecer la posición financiera de la copropiedad.

2. C x P obligaciones reales: Al cierre del período 2025, el Centro Comercial no presentaba valores retenidos por concepto de garantías asociadas a proyectos.
3. Deudores varios: Este rubro corresponde al saldo por pagar de tarjeta de crédito.
4. Impuesto gravámenes y tasas: Este valor acumula el saldo de las obligaciones fiscales causado por pagar sobre Renta, IVA, Retención en la fuente e Industria y comercio.



| Descripción | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Impuesto de renta | \$ 2.583 | \$ 1.000 |
| Impuesto sobre las ventas [IVA] por pagar | \$ 118.499 | \$ 113.160 |
| Retención en la fuente | \$ 76.000 | \$ 67.927 |
| Industria y comercio | \$ 91.437 | \$ 71.999 |
| Total impuestos gravámenes y tasas | \$ 288.519 | \$ 254.086 |

NOTA 11. OBLIGACIONES LABORALES

Este rubro comprende el valor de las obligaciones laborales reconocidas por la Copropiedad a favor de sus trabajadores, originadas en el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en Colombia y de conformidad con los criterios de reconocimiento y medición establecidos en la NIIF para las PYMES.

Incluye, entre otros, las cesantías consolidadas, los intereses sobre cesantías, las vacaciones causadas, los aportes al sistema de seguridad social integral, los aportes parafiscales, los aportes a los fondos de cesantías y las provisiones por incentivos laborales, los cuales, para efectos de las NIIF, se clasifican como beneficios a empleados.

| Descripción | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Cesantías consolidadas | \$ 183.739 | \$ 183.253 |
| Intereses sobre cesantías | \$ 21.849 | \$ 21.990 |
| Vacaciones consolidadas | \$ 156.177 | \$ 138.989 |
| Retenciones y aportes de nomina | \$ 30.108 | \$ 30.855 |
| Fondos pensionales | \$ 41.252 | \$ 39.317 |
| Beneficios a empleados | \$ 58.149 | \$ 51.308 |
| Total obligaciones laborales | \$ 491.274 | \$ 465.712 |

NOTA 12. OTROS PASIVOS

En este rubro se registran las sumas de dinero recibidas por la Copropiedad en calidad de anticipos o pagos anticipados, originados principalmente en el recaudo de cuotas de administración, los arrendamientos del auditorio, las pólizas de garantía contractual constituidas con tres [3] clientes por la

ocupación de zonas comunes y las deducciones de nómina efectuadas a los empleados para ser transferidas a terceros.

| Descripción | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Anticipos y avances recibidos | \$ 18.494 | \$ 14.334 |
| Depósitos y garantías | \$ 44.960 | \$ 28.410 |
| Ingresos recibidos para 3ros | \$ 691 | \$ 943 |
| Consignaciones por identificar | \$ 0 | \$ 2.677 |
| Total otros pasivos corrientes | \$ 64.145 | \$ 46.364 |

Al cierre del período se registra en el pasivo no corriente un saldo por valor de \$85.050, correspondiente a provisiones constituidas durante el año 2025.

Estas provisiones obedecen a obligaciones ciertas, debidamente identificadas y reconocidas contablemente, cuyo pago no cuenta con una fecha definida ni exigibilidad en el corto plazo. En consecuencia, y atendiendo su naturaleza y estimación de desembolso, se clasifican como pasivo no corriente, de acuerdo con los criterios de reconocimiento y presentación establecidos en el marco técnico normativo aplicable.

NOTA 13. PASIVOS FINANCIEROS

Este rubro comprende las obligaciones financieras adquiridas por la copropiedad con entidades financieras, las cuales se reconocen inicialmente por el valor recibido y se miden posteriormente al costo amortizado, de conformidad con las políticas contables aplicables.

Al 31 de diciembre de 2025, la copropiedad presenta saldos por concepto de obligaciones financieras cuyo vencimiento se encuentra distribuido entre el corto y el largo plazo. Las deudas con vencimiento en el año 2025, clasificadas como pasivos corrientes, ascienden a \$1.118.800, mientras que las obligaciones con vencimiento posterior a un año, clasificadas como pasivos no corrientes, corresponden a \$1.523.893.

Durante el año 2025, la copropiedad no adquirió nuevas obligaciones financieras con entidades financieras, por lo que los saldos presentados corresponden exclusivamente a obligaciones previamente contraídas. En consecuencia, el valor total de las obligaciones financieras de la copropiedad al cierre del período asciende a \$2.642.693.



| CREDITOS | VALOR INICIAL | TASA | FECHA INICIAL | FECHA FINAL | PLAZO | CUOTAS PAGADAS | CUOTAS PEND. | SALDO [DIC] |
|--------------------------------|---------------------|----------|---------------|-------------|-------|----------------|--------------|---------------------|
| Bancolombia 3264 [La T] | \$ 500.000 | IBR+1,80 | Mar.2024 | Mar.2029 | 60 | 22 | 38 | \$ 348.214 |
| Bancolombia 4740 [La T] | \$ 380.000 | IBR+3,90 | Oct.2024 | Oct.2029 | 60 | 14 | 46 | \$ 312.143 |
| Bancolombia 3985 [La T] | \$ 250.000 | IBR+2,73 | Jun.2024 | Jun.2029 | 60 | 12 | 48 | \$ 187.500 |
| Occidente 8531 [La T] | \$ 1.100.000 | IBR+2,6 | Feb.2024 | Feb.2027 | 36 | 22 | 14 | \$ 513.333 |
| Occidente 4925 [La T] | \$ 320.000 | IBR+3,92 | Nov.2024 | Nov.2027 | 36 | 13 | 23 | \$ 245.333 |
| Occidente 6103 [La T] | \$ 450.000 | IBR+3,75 | Ago.2024 | Ago.2027 | 36 | 16 | 20 | \$ 300.000 |
| Leasing Occidente - Local 3374 | \$ 1.100.000 | IBR+5% | Mar.2020 | Oct.2030 | 126 | 69 | 57 | \$ 696.071 |
| Somos | \$ 79.203 | IBR+5% | Jul.2022 | Jul.2027 | 60 | 36 | 24 | \$ 40.097 |
| TOTAL | \$ 4.179.203 | | | | | | | \$ 2.642.693 |

NOTA 14. FONDO DE IMPREVISTOS LEY 675

Al inicio del año 2025, el Fondo de Imprevistos de la copropiedad presentaba un saldo de \$868.426, de conformidad con los registros contables y lo aprobado por la Asamblea General de Copropietarios.

En la Asamblea celebrada en el año 2025, se autorizó la utilización parcial de los recursos del fondo, estableciendo que debía conservarse un saldo mínimo de \$904. En ejecución de dicha autorización, durante el periodo se realizó un retiro efectivo por valor de \$812.711, lo que dejó un saldo [periodo 2024] después del retiro de \$54.811, este último corresponde al pago del proveedor Rio frio que aún se tiene en trámite de reclamación de garantías.

Adicionalmente, durante el año 2025 se efectuaron recaudos destinados al Fondo de Imprevistos por valor de \$166.416. Con estos movimientos, al cierre del ejercicio 2025, el Fondo de Imprevistos presenta un saldo final registrado en el patrimonio por valor de \$221.228

NOTA 15. FONDO DE RESERVA

En la Asamblea General de Copropietarios realizada en el año 2025 se aprobó la destinación de los recursos del Fondo de Reserva acumulados al 31 de diciembre de dicho año.

Durante el ejercicio 2025, el Fondo de Reserva registró recaudos por valor de \$457.531.

Los recursos del Fondo se destinaron al cambio de la cubierta del techo de la torre sur, con un costo total de \$328.234. De este valor, durante el año 2025 se canceló el 50% correspondiente a los trabajos ejecutados, y el saldo restante será pagado en el año 2026.





Al cierre del ejercicio, el Fondo de Reserva presenta un saldo final registrado en el patrimonio por valor de \$293.414.

NOTA 16. INGRESOS

Los ingresos de la copropiedad corresponden principalmente a las cuotas de administración y a los ingresos generados por parqueaderos, la explotación de las zonas comunes, y el centro de eventos, así como otros ingresos operacionales y no operacionales propios de la actividad.

Al 31 de diciembre de 2025, los ingresos presentan el siguiente detalle comparativo frente al período anterior:

| Descripción | | 2025 | 2024 |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 | Cuota de Administración | \$ 15.733.508 | \$ 14.371.804 |
| 2 | Zonas comunes | \$ 4.020.524 | \$ 3.342.287 |
| | Parqueadero | \$ 4.235.127 | \$ 2.927.960 |
| | Centro de eventos | \$ 545.925 | \$ 527.409 |
| 3 | Otros ingresos | \$ 646.546 | \$ 692.993 |
| Total ingresos | | \$ 25.181.630 | \$ 21.862.453 |

1. Cuotas de administración, que representan la principal fuente de financiación de la copropiedad.
2. Zonas comunes, parqueaderos y centro de eventos, derivados del uso y aprovechamiento de los bienes comunes.
3. Otros ingresos, los cuales corresponden a conceptos distintos a la operación principal, dentro de los que se incluyen rendimientos financieros por valor de \$60.315, intereses por mora en el recaudo de las cuotas de administración y zonas comunes por \$53.049, reintegros de servicios públicos por \$451.122, entre otros ingresos menores.

El total de ingresos reconocidos durante el año 2025 ascendió a \$25.181.630, presentando un incremento frente al año 2024, cuando se registraron ingresos por \$21.862.453, variación que obedece principalmente al aumento en el recaudo de cuotas de administración y a mayores ingresos por la utilización de los bienes comunes.



NOTA 17. GASTOS

Los gastos de la Copropiedad corresponden a las erogaciones necesarias para la Administración, operación y desarrollo de sus diferentes unidades de negocio. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos se distribuyen de la siguiente manera:

| | Descripción | 2025 | 2024 |
|---|------------------------------|---------------|---------------|
| 1 | Administración y operaciones | \$ 15.405.158 | \$ 14.713.549 |
| 2 | Mercadeo | \$ 4.689.610 | \$ 4.606.204 |
| 3 | Centro de eventos | \$ 364.481 | \$ 339.133 |
| 4 | Zonas comunes | \$ 521.173 | |
| 5 | Parqueadero | \$ 2.014.027 | \$ 2.195.146 |
| | Total gastos | \$ 22.994.450 | \$ 21.854.032 |

1. Administración y Operaciones:

Este rubro concentra la mayor proporción de los gastos de la Copropiedad, dado que incluye todos los costos asociados a la operación general, tales como nómina y prestaciones del personal, servicios de vigilancia y aseo, mantenimientos generales, impuestos, seguros, servicios públicos, gastos financieros, entre otros necesarios para el normal funcionamiento de la Copropiedad. Para el año 2025, estos gastos ascendieron a \$15.405.158, frente a \$14.713.549 en 2024.

2. Mercadeo:

En este rubro se registran los gastos relacionados con posicionamiento de marca, experiencias, contratación de agencias, pauta en medios y demás actividades de mercadeo. Durante el año 2025 se destacan los costos asociados al lanzamiento y consolidación de la nueva marca Sandiego, con un valor aproximado \$967.564. Para el año 2025, los gastos de mercadeo totalizaron \$4.689.610, comparados con \$4.606.204 en 2024.

3. Centro de Eventos:

Incluye los gastos propios de esta unidad de negocio, tales como servicios públicos, nómina del personal asignado, renting de equipos y demás costos operativos directamente relacionados con su funcionamiento. En 2025, los gastos del Centro de Eventos ascendieron a \$364.481, frente a \$339.133 registrados en 2024.



4. Zonas Comunes:

En este rubro se reconocen los gastos generados por la unidad de negocio de La T y La Esquina, incluyendo experiencias, mantenimientos, servicios contratados, señalización y otros gastos operativos asociados. Adicionalmente, se registran en este rubro los gastos financieros correspondientes a los créditos adquiridos en su momento para las adecuaciones de estas zonas. Para el año 2025, los gastos por Zonas Comunes ascendieron a \$521.173.

5. Parqueadero:

Comprende los gastos relacionados con la operación del parqueadero, tales como renting y mantenimiento de equipos, vigilancia asociada a esta unidad de negocio, servicios públicos, nómina del personal operativo y demás costos necesarios para su funcionamiento. En el año 2025, estos gastos fueron de \$2.014.027, mientras que en 2024 ascendieron a \$2.195.146.

En total, los gastos de la Copropiedad para el año 2025 ascendieron a \$22.994.450, frente a \$21.854.032 registrados en el año 2024.

NOTA 18. PROVISIÓN IMPUESTO

Este rubro corresponde a la estimación del impuesto de renta a cargo del período, determinada con base en la normativa fiscal vigente y reconocida de acuerdo con las políticas contables de la copropiedad.

NOTA 19. EXCEDENTES DEL EJERCICIO

El excedente del ejercicio presentado en el Estado de Resultados Integrales asciende a \$2.184.597, mientras que en el Estado de Situación Financiera se refleja un valor de \$1.581.810. La diferencia de \$602.788 corresponde principalmente a los registros contables de los fondos de reserva e imprevistos efectuados durante el año 2025.

Los excedentes generados durante el ejercicio contable 2025 fueron aplicados para cubrir obligaciones pendientes provenientes del periodo 2024, correspondientes principalmente a compromisos adquiridos con proveedores, los cuales se encontraban registrados en los estados financieros y requerían su saneamiento.

De acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los excedentes del ejercicio deben destinarse al fondo de reserva; no obstante, para el presente periodo esta disposición no resulta aplicable, toda vez que los excedentes del año 2025 no generaron disponibilidad real de recursos. Lo anterior obedece a que dichos resultados fueron utilizados en su totalidad para absorber pasivos de vigencias anteriores, mediante un registro netamente contable orientado a garantizar el cumplimiento de las obligaciones existentes.





NOTA 20. EXCEDENTES ACUMULADOS

Al cierre del periodo, los excedentes acumulados ascienden a \$2.828.549 [año anterior: \$2.498.436], correspondientes a resultados de vigencias anteriores que permanecen en el patrimonio de la copropiedad.

La variación se origina principalmente en el excedente del año 2025 y en un ajuste aproximado de \$330 millones por la utilización de recursos del fondo de imprevistos, previamente aprobada por la Asamblea General en 2025, para atender obligaciones pendientes desde 2024. Esta aplicación afectó el fondo de imprevistos y tuvo como contrapartida los excedentes acumulados.

NOTA 21. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Los estados financieros fueron presentados y aprobados por el Consejo de Administración mediante el Acta No. 866, celebrada el 5 de febrero de 2026, para su posterior presentación y consideración por parte de la Asamblea General.





CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS


Alexandra Molina Cuenca en calidad de Representante Legal y Adriana Zapata Acevedo Contador de la copropiedad Centro Comercial Sandiego P.H., identificada con NIT 890.911.709-1, certificamos que hemos preparado el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integral con corte al 31 de diciembre de 2025, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera [NIIF] aceptadas en Colombia, contenidas en el Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios.

Manifestamos que:

1. Las cifras han sido fielmente tomadas de los libros oficiales de contabilidad y sus auxiliares.
2. Los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de la Copropiedad al 31 de diciembre de 2025 y los resultados del período terminado en esa fecha.
3. Somos responsables de la preparación, presentación y del control interno relacionado con la información financiera.
4. No tenemos conocimiento de irregularidades, incumplimientos legales, contingencias significativas ni hechos posteriores que afecten los estados financieros, diferentes a los revelados en ellos.
5. Los activos de la Copropiedad se encuentran debidamente protegidos y libres de gravámenes, salvo los informados en los estados financieros.

La presente certificación se expide para dar cumplimiento a las disposiciones legales vigentes.


Alexandra Molina Cuenca
CC 43.866.174


Adriana Zapata Acevedo
CC 32.256.199
TP. No. 225653-T





Medellín, 2 de marzo de 2026

Señores
Auren Consultores Medellín S.A.S.
Revisor Fiscal
Centro Comercial Sandiego P.H
Ciudad

En relación con su auditoría del estado de situación financiera del Centro Comercial Sandiego P.H, al 31 de diciembre de 2025 y el correspondiente estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio, de flujo de efectivo y notas a los estados financieros por el año terminado en esa fecha, efectuado con el propósito de expresar una opinión en cuanto a si los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera del Centro Comercial Sandiego P.H de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, confirmamos a nuestro leal saber y entender, a la fecha de esta carta, las siguientes manifestaciones expresadas a usted durante el desarrollo de su examen:

Somos responsables por la adecuada presentación en los estados financieros de la situación financiera, los resultados integrales de las operaciones y los flujos de efectivo, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. También somos responsables por la oportuna preparación, presentación y pago de acuerdo con la Ley, de todas las declaraciones tributarias y de las declaraciones de aportes parafiscales y aportes al sistema de Seguridad Social Integral.

Nosotros confirmamos que:

- a) El término “fraude” incluye tanto errores resultantes de estados financieros fraudulentos como errores resultantes de la malversación de los activos. Los errores resultantes de estados financieros fraudulentos hacen referencia a errores u omisiones en montos o revelaciones en los estados financieros efectuados a sabiendas para engañar a los usuarios de estos. Los errores resultantes de la malversación de los activos incluyen el hurto de activos del Centro Comercial Sandiego P.H





- b) Somos responsables por el diseño, implementación, mantenimiento y operación de programas, sistemas de contabilidad y controles internos para prevenir y detectar el fraude y error.
- c) Manifestamos a ustedes que no tenemos conocimiento de la ocurrencia, alegatos o sospechas de fraudes que pudieran tener un efecto en los estados financieros.
- d) Somos responsables de establecer y mantener un sistema de control interno efectivo sobre el reporte de información financiera.

Hemos puesto a su disposición:

- Todos los registros contables y su correspondiente documentación de soporte.
- Todas las actas de Asamblea General del Centro Comercial Sandiego P.H y Consejo de Administración.

No tenemos comunicaciones de entidades reguladoras o entidades financieras referentes a incumplimientos o deficiencias en las prácticas de reporte de información financiera, que pudieran tener efecto importante sobre los estados financieros.

No hay transacciones significativas que no hayan sido apropiadamente registradas en los libros de contabilidad o que no se hayan revelado en los estados financieros.

No tenemos conocimiento acerca de:

- a) Irregularidades que comprometan a la Administración o a los empleados que desempeñan funciones importantes dentro del sistema de control interno.
- b) Irregularidades que comprometan a otros empleados que pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
- c) La ocurrencia de actos o conocimientos de fraude, que puedan llegar a ser calificados como actos de corrupción y que deban ser objeto de denuncia.

El Centro Comercial Sandiego P.H no tiene planes ni intenciones que pudieran afectar en forma significativa el valor o clasificación de sus activos y pasivos.





Confirmamos la integridad de la información proporcionada sobre el detalle de todas las partes relacionadas del Centro Comercial Sandiego P.H

Los siguientes hechos han sido debidamente registrados o revelados en los estados financieros:

- a. Garantías otorgadas, escritas o verbales, con respecto a las cuales el Centro Comercial Sandiego P.H está obligada contingentemente.
- b. Incertidumbres y compromisos conocidos por la Gerencia que requieran ser revelados en los estados financieros.

Informamos a ustedes que no tenemos conocimiento de la existencia de:

- a. Violaciones o posibles violaciones de leyes o regulaciones o del incumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor, cuyos efectos deban ser considerados para ser revelados en los estados financieros o como base en el registro de una probable pérdida.
- b. Otros reclamos en proceso de fallo, respecto de los cuales nuestros abogados nos hayan informado que sea probable un reajuste de valor significativo y que requieran ser informados de acuerdo con las normas contables vigentes.
- c. Otros pasivos o contingencias de ganancias o pérdidas que requieren ser contabilizadas o reveladas en los estados financieros.

El Centro Comercial Sandiego P.H tiene títulos de propiedad satisfactorios de todos sus activos. No hay gravámenes o compromisos sobre tales activos y ninguno ha sido dado en garantía, a excepción de los revelados en las notas a los estados financieros.

Todas las provisiones necesarias para proteger activos y sobre posibles pérdidas se han registrado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Hemos revelado en las notas a los estados financieros todas las garantías que hemos otorgado a terceros.






El Centro Comercial Sandiego P.H ha cumplido con todos los aspectos contemplados en acuerdos contractuales cuyo incumplimiento pudiera tener un efecto importante en los estados financieros.

Estamos de acuerdo con el trabajo de especialistas en [avalúos técnicos, etc.] y hemos considerado adecuadamente las calificaciones del especialista para determinar los montos y revelaciones usadas en los estados financieros y registros contables relacionados. No dimos ninguna instrucción ni generamos ninguna instrucción para ser impartida a especialistas con respecto a inferir valores o cifras con la intención de influenciar su trabajo y no estamos enterados de ningún asunto que haya afectado la independencia u objetividad de los especialistas.

Hemos identificado adecuadamente la totalidad de los instrumentos financieros negociados por la Copropiedad y se han efectuado las debidas revelaciones en los estados financieros.

No han ocurrido eventos posteriores a la fecha del balance general y hasta la fecha de esta carta que requirieran ajustes o exposición en las notas a los estados financieros.


Alexandra Patricia Molina Cuenca
Representante Legal
Centro Comercial Sandiego P.H


Adriana Zapata Acevedo
Contadora
Centro Comercial Sandiego P.H



OPINIÓN DEL REVISOR FISCAL

A la Asamblea General de Copropietarios del Centro Comercial Sandiego P.H.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del Centro Comercial Sandiego P.H. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período terminado a esa fecha y el resumen de las principales políticas contables y las notas explicativas a los estados financieros.

En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Centro Comercial San Diego P.H., al 31 de diciembre de 2025, y el resultado integral de sus operaciones, de cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el periodo terminado a esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF).

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia (NIAs). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de este informe. Soy independiente de la Copropiedad de conformidad con el Manual del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto con los requisitos éticos relevantes para mi auditoría de estados financieros en Colombia, y he cumplido con las demás responsabilidades éticas aplicables. Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y adecuada para fundamentar mi opinión.

Cuestiones claves de auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

- Como se menciona en la Nota 4 de los Estados Financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2025, el Centro Comercial Sandiego P.H. presentó efectivo y equivalentes del efectivo por valor de \$933 millones. Realicé revisión de

conciliaciones bancarias y verificación de extractos bancarios al 31 de diciembre de 2025. Además, realicé la confirmación externa de saldos bancarios al 31 de agosto de 2025, por valor de \$1.755 millones (equivalentes al 100% del saldo en bancos a esa fecha) y verificación de extractos al 31 de diciembre de 2025 evidenciando que el saldo reconocido en los estados financieros a esta fecha es razonable.

- Como se menciona en la Nota 5 de los Estados Financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2025, Centro Comercial Sandiego P.H., presentó cuentas por cobrar de cuotas de administración por valor de \$418 millones con un deterioro por valor de \$125 millones. Realicé procesos de confirmaciones de saldos al 31 de agosto de 2025 por valor de \$385 millones (equivalentes al 72% de las cuentas por cobrar a esa fecha) y evaluación de deterioro al 31 de diciembre de 2025, evidenciando que el deterioro por \$125 millones era suficiente para cubrir las pérdidas de la cartera.
- Como se indica en la Nota 8 de los Estados Financieros adjuntos, al 31 de diciembre de 2025, el Centro Comercial Sandiego P.H. presenta Propiedad, Planta y Equipo por valor de \$3.824 millones, representados principalmente en construcciones en curso y maquinaria y equipo. Recalicé el gasto por depreciación por valor de \$212 millones reconocido en el resultado es razonable y se ajusta a las Normas Internacionales de Contabilidad aplicadas en Colombia.
- Como se menciona en la Nota 10 de los Estados Financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2025, Centro Comercial Sandiego P.H., presentó cuentas por pagar por valor de \$1.863 millones. Realicé procedimientos de confirmaciones de saldos al 31 de agosto de 2025 por valor de \$1.683 millones (equivalentes al 83% de las cuentas por pagar a esa fecha) y de conciliaciones de cuentas al 31 de diciembre de 2025, evidenciando que las cuentas por pagar a proveedores son razonables.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error, de seleccionar y de aplicar las políticas contables apropiadas y, de establecer estimaciones contables razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Copropiedad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con este asunto y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Copropiedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Copropiedad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia (NIAs) siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, debo ejercer mi juicio profesional y mantener mi escepticismo profesional a lo largo de la auditoría, además de:

- Identificar y evaluar los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría que minimicen esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.
- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias.
- Evaluar la adecuada aplicación de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la Administración
- Concluir sobre si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Copropiedad para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre importante, debo llamar la atención en el informe del auditor sobre las revelaciones relacionadas, incluidas en

los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar mi opinión. Las conclusiones del auditor se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe. Sin embargo, eventos o condiciones posteriores pueden hacer que una entidad no pueda continuar como negocio en marcha.

- Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.

Comuniqué a los responsables del gobierno de la entidad, entre otros asuntos, el alcance planeado y el momento de la realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Otros asuntos

Los estados financieros bajo Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia del Centro Comercial Sandiego P.H, al 31 de diciembre de 2024, que hacen parte de la información comparativa de los estados financieros adjuntos, fueron auditados por GP Soluciones Integrales S.A.S, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, sobre los cuales expresó una opinión no modificada el 6 de marzo de 2025.

Otros requerimientos legales y reglamentarios

Con base en el alcance de mi auditoría, no estoy enterado de situaciones indicativas de inobservancia en el cumplimiento de las siguientes obligaciones de la Copropiedad:

- Llevar los libros de actas y de contabilidad, según las normas legales y la técnica contable.
- Desarrollar las operaciones conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal y decisiones de la Asamblea General de Copropietarios y del Consejo de Administración, y a las normas relativas a la seguridad social integral.
- La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas se llevan y conservan debidamente.
- Existe concordancia entre los estados financieros adjuntos y la información contable incluida en el Informe de Gestión preparado por la Administración de la Entidad, el cual incluye constancia por parte de la Administración sobre el cumplimiento de las normas de propiedad intelectual y derechos de autor a que hace referencia la Ley 603 de 2000.

- La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema de seguridad social integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. La Copropiedad no se encuentra en mora por concepto de aportes al sistema de seguridad social integral.

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de la Copropiedad se ajustan al Reglamento de Propiedad Horizontal y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Copropiedad o de terceros que estén en su poder, informo que con base en la evidencia obtenida en desarrollo de mi revisoría fiscal, en mi concepto no he observado situaciones que indiquen que: a) Los actos de los administradores de la Copropiedad no se ajustan al Reglamento de Propiedad Horizontal y/o decisiones de la Asamblea y b) no existen o no son adecuadas las medidas de control interno contable, de conservación y custodia de los bienes de la Copropiedad o de terceros que estén en su poder. Además, emití informes en cartas separadas a la Administración con las oportunidades de mejoramiento del control interno.

Medellín, 3 de marzo de 2026.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Raúl A. Menco V.", written in a cursive style.

Raúl A. Menco V.

Revisor fiscal

T.P. 66200 – T

Designado por Auren Consultores Medellín S.A.S.